

Ao Sr. Carlos Mendes para inserir o assunto na OD da próxima RCM, conforme despacho do Sr. Presidente da Câmara.

23-07-2020

A Chefe de Divisão da DAF



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
GABINETE JURÍDICO

2020,CMN,I,03,266

Helena Pola, Dra.

<b>ASSUNTO: Loteamento Camarário referente ao Bairro de Habitação Social de Fanhais - Procedimento para Venda de Vinte e Quatro Lotes de Terreno em Fanhais para Auto-Construção</b>	<b>INFORMAÇÃO N.º</b>	266/DAF-GJ/2020
	<b>NIPG</b>	6698/20
	<b>DATA:</b>	2020/07/23

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:**

À Reunião  
23-07-2020

Walter Chicharro

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Concordo com o exposto.  
À consideração superior,  
23-07-2020

A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

Exma. Sra. Chefe da DAF,

Dra. Helena Pola.



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL**  
**GABINETE JURÍDICO**

---

**A questão controvertida**

Na sequência de determinação superior, no sentido de se efetuar a alteração à operação de loteamento camarário “Fanhais - Habitação Jovem”, informou a Arq.<sup>a</sup> Teresa Quinto, Chefe da DPU que, transcrevo, por constar de email:

*“a) A operação de loteamento em causa à data do ato de aprovação violava o artigo 8.º do Decreto-Lei 448/91, de 29 de novembro (hoje artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual) pelo facto de não se inserir na totalidade em espaço urbano, urbanizável ou industrial de acordo com o PDMN (entrada em vigor em 17.01.1997);*

*b) As características dos lotes registadas no Serviço de Finanças da Nazaré não correspondem àquelas aprovadas em reunião de câmara realizada em 17.11.2008;*

*c) A proposta no âmbito da revisão do PDMN aponta para que a totalidade da intervenção fundiária/ operação de loteamento passe a ficar inserida em solo urbano, podendo vir a sanar o referido na alínea a”).*

Tendo em conta que existem direitos adquiridos por terceiros, aqueles a quem foram atribuídos lotes como proceder à alteração do loteamento tendo em conta as alíneas a) e b) acima referidas?

Foram solicitadas informações a vários colegas de diferentes divisões e gabinetes:

- Pesquisou-se da existência de uma qualquer certidão da então DUA que terá servido de base ao registo dos lotes acima descritos, em vão.
- Foi solicitada informação à Dra. Olinda Lourenço, que informa que não possui quaisquer dados sobre o “Bairro de Habitação Social de Fanhais”, nem ter acompanhado o processo ou efetuado qualquer registo deste património.
- O GPAIS logrou conseguir encontrar os seguintes documentos, mais direcionados para o concurso de aquisição dos lotes:
  - i. Planta de Síntese - Loteamento de um terreno camarário em Fanhais - Nazaré - Maio 1999;
  - ii. Plantas Habitação Tipo - Loteamento de um terreno camarário em Fanhais - Nazaré - Agosto 2000;
  - iii. Cópia informação n.º81/07/GJ de 12/12/2007 - Abertura de procedimento para venda de 24 lotes de terreno em Fanhais para auto-construção;
  - iv. Ficha de Inscrição;
  - v. Edital n.º 567/2004 - Publicado em Diário da República - Regulamento da Inscrição na Bolsa de Candidatos.
- Por fim, o Colega Carlos Mendes encontrou as atas n.ºs 06/2004, de 15.03.2004, da CMN, e a número 02/2004, de 30.04.2004, provenientes da Assembleia Municipal, respeitantes ao Regulamento da Inscrição na Bolsa de Candidatos.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
GABINETE JURÍDICO

**Resulta, em síntese, das informações prestadas pelos Colegas que:**

1. Não há registo de deliberação de aprovação do loteamento.
2. Não existe processo físico.
3. Não há, com segurança jurídica, qualquer documento que nos permita situar a existência de operação de loteamento: antes ou depois do PDMN<sup>1</sup>? Antes ou depois do DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, adiante RJUE?

Toda a documentação e informações existentes em arquivo na CMN parecem apontar para concretização deste loteamento camarário para uma data posterior à entrada em vigor do PDMN.

Deste modo, situando o loteamento em crise numa data posterior a 1997 e antes da entrada em vigor do RJUE, o regime aplicável seria o constante do artigo 8.º do Decreto-Lei 448/91, de 29 de novembro, que ora se reproduz:

*“As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas ou urbanizáveis”.*

É justo referir que o regime do artigo 8.º do supra referido diploma manteve-se aplicável até 02 de Outubro de 2001, data da efetiva entrada em vigor do RJUE, face à suspensão da vigência operada pela Lei n.º 13/2000, de 20 de Julho e depois às alterações e republicação operadas pelo DL n.º 177/2001, de 04 de Junho.

**O Procedimento para Venda de Vinte e Quatro Lotes de Terreno em Fanhais para Auto-Construção**

Na sequência deste loteamento e da deliberação da Câmara Municipal, tomada em Reunião do dia 25.02.2008, foram notificados todos os concorrentes do teor da Lista de Admissão e Exclusão referente ao Procedimento para Venda de Vinte e Quatro Lotes de Terreno em Fanhais para Auto-Construção (conforme Informação subscrita por V. Exa. com a referência n.º130/08/GJ).

Foram apurados os concorrentes e decidida a Lista Definitiva dos mesmos (no dia 28.11.2008) o sorteio dos Lotes 20,21,22,23 e 24, solicitando-se *“ao órgão Executivo do Município que ratifique os resultados obtidos e dê o processo de concurso por concluído, de forma a que se possam cumprir os demais trâmites do processo, nomeadamente as notificações para pagamento (caução) e marcação de data para celebração da escritura de compra e venda dos lotes”*, conclui V. Exa..

<sup>1</sup> De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997; com 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso n.º 7031/2016), com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobça Cabo-Espichel, publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, aviso n.º 14513/2019.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
GABINETE JURÍDICO

---

Consequentemente, foram notificados os *futuros* donos dos lotes, no dia 15.01.2009, das respetivas atribuições dos lotes e da necessidade de efetuar depósito da caução, no valor de 250€. Somente a vencedora do Lote 22 prestou caução, a 19.01.2019.

Não consta do processo (ou em qualquer outra documentação) qualquer informação que explique por que motivo o processo estagnou.

No entanto, em 2016, foram expedidas novas notificações para os cinco putativos adjudicatários dos lotes supra referidos:

- Um modelo de ofício relembrando os concorrentes que não prestaram caução em 2009 (e que durante 7 anos nada informaram ao processo) dando um prazo de 10 dias para manifestarem a vontade de retomar/reiniciar o procedimento concursal, com a cominação de na ausência de resposta, considerar que houve desinteresse, retomando o lote para o universo de lotes disponíveis para adjudicação;
- Outro modelo de ofício, fazendo notar à concorrente que prestou caução que, nos mesmos 7 anos, não apresentou o projeto de arquitetura nos serviços camarários.

Decorrido o prazo de 10 dias e, quase 3 anos decorridos (10, desde que iniciou-se o procedimento), nada declararam.

Estes atos (administrativos) só podiam ser praticados pelos interessados/vencedores dos concursos, dependendo exclusivamente da sua própria iniciativa.

Não consta, reforço, do procedimento concursal qualquer informação ou declaração que justifique a paralisação do processo durante 10 anos.

Face a este desinteresse dos interessados, tendo em conta que o procedimento concursal está, notoriamente, "*parado por mais de seis meses*", deverá o mesmo ser declarado deserto, nos termos do n.º1 do artigo 132.º do CPA.

#### **O Loteamento**

Como foi referenciado em cima, "*toda a documentação e informações existentes em arquivo na CMN parecem apontar para concretização deste loteamento camarário para uma data posterior à entrada em vigor do PDMN*".

Sendo o loteamento posterior ao PDMN, poderemos estar perante a invalidade do ato administrativo de constituição de loteamento, pois na verdade o PDMN não permitia a operação nos termos da Lei. Senão, vejamos:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
GABINETE JURÍDICO

O Decreto-Lei n.º 445/91 de 20 de Novembro, em vigor à data da realização da operação de loteamento, estatuaía, na alínea b), do n.º1, do artigo 52.º que *“violem o disposto em plano regional de ordenamento do território, plano municipal de ordenamento do território, normas provisórias, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária ou alvará de loteamento em vigor”*.

Em vigor estava igualmente o antigo CPA, o DL n.º 442/91, de 15 de Novembro que cominava com a nulidade os *“actos a que falte qualquer dos elementos essenciais ou para os quais a lei comine expressamente essa forma de invalidade”* (cfr. n.º1, do artigo 133.º do antigo CPA), em linha com o atual n.º1, do artigo 161.º do novo CPA.

A consequência para a declaração de nulidade manteve a mesma redação (exceto a nuance da correção imposta pelo Acordo Ortográfico): *“O ato nulo não produz quaisquer efeitos jurídicos, independentemente da declaração de nulidade”* (cfr. n.º1, do artigo 134.º do antigo CPA).

Aqui chegados, deparamo-nos com a novidade imposta pelo novo CPA: enquanto que no regime antigo (recorda-se, em vigor aquando a realização da operação de loteamento) os atos nulos eram insuscetíveis de ratificação, reforma, conversão e revogação (artigos 137.º e 139.º do antigo CPA), com a entrada em vigor do novo CPA, *“os atos nulos só podem ser objeto de reforma ou conversão”* (cfr. n.º2, do artigo 164.º do novo CPA).

Dito de outro modo, se o loteamento em apreço tivesse sido realizado após a entrada em vigor do PDMN e do RJUE, até poder-se-ia reformar ou converter o ato nulo que levou à constituição do loteamento...

Coincidentemente, os lotes objeto do concurso a que temos vindo a aludir, encontram-se **dentro** do perímetro urbano, assim como os lotes n.ºs 1,2,3,4,5,6,7, 8, 12, 13, 14, 15 e 16; **parcialmente** fora estão os lotes 17 e 9; totalmente **fora** estão os 10, 11, 18 e 19.

Estando os lotes em análise dentro do perímetro urbano, não deixam de constituir **parte integrante** de um loteamento **nulo**, extraíndo-se daqui as legais consequências.

\*\*\*

Face ao exposto e demonstrado, estamos em condições de formular as seguintes **conclusões**:

1. O loteamento não foi aprovado.
2. Ainda que existisse o loteamento, o mesmo seria nulo nos termos e fundamentos atrás explicitados.
3. O Procedimento Concursal para Venda de Vinte e Quatro Lotes de Terreno em Fanhais para Auto-Construção foi concludido, levando à adjudicação de 5 lotes a 5 concorrentes.
4. O procedimento administrativo e legal tendente à aquisição do terreno para posterior construção por parte dos adjudicatários, i.e., prestação de cauções, escrituras públicas de



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
GABINETE JURÍDICO

---

compra e venda, apresentação dos necessários projetos de arquitetura, entre outros atos ficou, sem justificação e exclusivamente imputável aos adjudicatários, “parado por mais de seis meses”, levando à deserção do procedimento, nos termos do artigo 132.º do CPA.

5. Com esta deserção, todos os 5 lotes mantêm a mesma natureza que detinham antes do Procedimento Concursal: propriedade municipal, porquanto estes prédios rústicos nunca saíram da esfera patrimonial do Município da Nazaré.

**Proposta de atuação:**

1. Devolver a caução à concorrente que ganhou o Lote n.º22 (250€).
2. Tendo em conta que o loteamento original nunca foi aprovado, iniciar o procedimento tendente à realização de um novo loteamento, desta vez respeitando todos os preceitos legais e regras urbanísticas.
3. Depois de aprovado este novo loteamento, abrir novo concurso para atribuição de lotes, em termos que deverão ser identificados e caracterizados nas novas peças procedimentais.

À consideração superior.

O Técnico Superior

Jurista

23-07-2020

Ricardo Caneco